

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岩本育子不動産鑑定事務所
葛飾(都) 5 - 7	東京都	区部第12	氏名	不動産鑑定士 岩本 育子

鑑定評価額	155,000,000 円	1㎡当たりの価格	579,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5 年1月]	450,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 14 日	(5)価格の種類	正常価格			倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	葛飾区青戸三丁目3番1「青戸3-34-5」				地積(㎡)	267	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,500)防火 (その他) (100,500)	
(2)近隣地域	1:1	店舗兼共同住宅 S 10	中高層の店舗兼共同住宅を中心とする商業地域	北西11.8 m 区道	水道、ガス、下水	青砥180 m		
	範囲	東 20 m、西 20 m、南 30 m、北 40 m 標準的使用 高層店舗兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 16 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	11.8 m区道	交通施設	青砥駅北方180 m	法令規制 商業(100,500)防火
地域要因の将来予測	中高層の店舗兼共同住宅を中心とする商業地域で、当面現状を維持して推移すると予測する。地価水準は、異次元緩和が年末の微調整のみで、基本的に継続するなか、やや上昇傾向で推移すると予測する。							
(3)最有効使用の判定	高層店舗兼共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	597,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	463,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は葛飾区及び隣接区の商業地域で、特に葛飾区内の京成線沿線の駅を中心に広がる商業地域について代替性が高い。需要者の中心は個人投資家や不動産開発業者等である。令和2年後半から、商業地への需要は持ち直し、立地に優れた物件への需要は旺盛であり、建築計画やテナントの動きも活発であるが、高容積率の事例は少ない。取引ごとにばらつきがあり市場での需要の中心価格帯は見出せないが、複合不動産で総額3億円台までの事例は豊富にある。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	選択した取引事例は、過熱感はないが規範性の高い事例が多く、信頼性の高い説得力に富む比準価格を求めることができた。対象基準地は商業地なので、収益性や投資採算性も価格形成において重視されるが、収益価格は、最有効使用を前提とした想定建物について、無理のない賃料設定等で試算できた。よって、実証的な比準価格を重視し、収益価格を関連づけて、比較可能な標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準街路 0.0 地域交通 0.0 要環境 +10.0 補画地 0.0 正行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 葛飾 5 - 14					581,000		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準街路 0.0 地域交通 -1.0 要環境 +28.0 補画地 0.0 正行政 0.0 その他 0.0
	葛飾(都) 5 - 4					578,000		
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 551,000 円/㎡		価格変動形成要因	一般的要因	物価高騰やそれに伴う金利先高観で景気の先行きは不透明であるが、現状は低金利下、不動産需要は堅調で区内の商業地地価は上昇傾向。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				地域要因	駅に近い商業地域であり、地域要因に特段の変動は認められず、地価は上昇傾向である。		
変動率 年間 +5.1 % 半年間 %				個別的要因		個別的要因に変動はない。		